

Důvodová zpráva

Odbor správy majetku předkládá Radě městské části Praha 8 návrh na poskytnutí slevy z nájemného _____, nájemkyni bytu _____ v domě na adrese _____ Praha 8 – _____ a to z důvodu dlouhodobě zhoršených podmínek bydlení a omezení řádného užívání bytu.

Nájemní smlouva k předmětnému bytu byla uzavřena v roce _____ na dobu _____
Aktuální výše nájemného činí _____ Kč/m²/měsíc, přičemž čisté měsíční nájemné činí _____ Kč.

Nájemkyně požádala o poskytnutí slevy z nájemného z důvodu opakovaného zatečení do užívaného bytu. K zatečení došlo v důsledku dešťových srážek a závady střešního pláště domu, a to dvakrát během krátkého časového období v roce 2025.

Stanovení rozsahu vzniklého poškození, odborné posouzení technického stavu bytu a koordinace termínů jeho zpřístupnění stavební firmě vyžadovaly časovou a organizační součinnost všech zúčastněných stran. S ohledem na rozsah poškození a dobu, po kterou bylo užívání bytu omezeno, vznikl nájemkyni nárok na přiměřenou slevu z nájemného.

Na základě rozsahu omezení užívání bytu se navrhuje poskytnutí slevy z čistého nájemného v následující výši:

1. **Za období od května do srpna 2025 ve výši 10 %**, a to z důvodu poškození jedné místnosti, zvýšené vlhkosti a omezení souvisejících s postupným vysycháním dotčených konstrukcí.
2. **Za období od září do října 2025 ve výši 40 %**, a to s ohledem na rozsáhlejší poškození dvou místností, mokré stěny a stropy, zvýšenou vlhkost, nutnost použití vysoušečů, poškození podlahové krytiny, zatečení do elektroinstalace a významné omezení obvyklého užívání bytu.
3. **Za období od listopadu 2025 do května 2026 ve výši 30 %**, a to z důvodu dlouhodobé nemožnosti užívat jednu z místností a celkového omezení standardního užívání bytu.
4. **Za období od června do srpna 2026 ve výši 40 %**, a to z důvodu pokračující nemožnosti užívat jednu z místností a dalšího omezení bydlení v souvislosti s prováděním podlahových sond, odkrytím podlahových konstrukcí a nutností přizpůsobit užívání bytu probíhajícím diagnostickým zásahům.
5. **Po dobu provádění oprav ve výši 70 %**, neboť opravy budou probíhat ve dvou zasažených místnostech a současně bude v celém bytě realizována nová elektroinstalace. Stavební práce budou spojeny se zvýšenou prašností a hlukostí, pohybem pracovníků, přesouváním vybavení a výrazným omezením běžného provozu domácnosti. Byt tak bude možné po dobu oprav užívat pouze ve velmi omezeném rozsahu. Jedna nepoškozená místnost bude nájemkyní využívána především k uložení nábytku a uzamčených osobních věcí, nikoliv k plnohodnotnému bydlení.

Vzhledem k tomu, že nájemkyně dosud hradila nájemné v plné výši, bude vzniklý přeplatek zohledněn v předpisu nájemného pro následující období, a to po dokončení opravy bytu a konečném stanovení celkové výše slevy.

Sleva bude vypočtena z čistého měsíčního nájemného ve výši Konečná výše slevy za dobu provádění oprav bude stanovena podle skutečného počtu měsíců, případně poměrně části měsíce, po které budou opravy v bytě probíhat.

Bezprostřední závady střešního pláště byly odstraněny. Rozsáhlejší oprava poškozené části střechy byla provedena v březnu 2026. Následné práce v bytě jsou zaměřeny na odstranění důsledků zatečení, obnovu poškozených konstrukcí a uvedení bytu do stavu umožňujícího jeho řádné a plnohodnotné užívání.

Návrh na poskytnutí slevy z nájemného projednala Komise pro obecní byty Rady městské části Praha 8 na svém jednání v červenci 2026. Komise návrh jednomyslně podpořila a doporučila jeho předložení Radě městské části Praha 8 ke schválení.

S ohledem na výše uvedené Odbor správy majetku doporučuje Radě městské části Praha 8 schválit poskytnutí slevy z nájemného v navrženém rozsahu.